

Attraktives Wohnen in Berggebieten

Ein Leitfaden
für Gemeinden



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Oktober 2022

- Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Hallwylstrasse 4, 3003 Bern, Tel. +41 58 480 91 11, info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, Seilerstrasse 4, 3001 Bern, Tel. +41 31 382 10 10, info@sab.ch, www.sab.ch
- Projektsteuerung: Doris Sfar, BWO (bis Januar 2022); Stephanie Fürer, BWO
- Autorin: Eva Novak
- Fotograph: Ruben Sprich
- Begleitgruppe: Adrian Achermann, Wohnen Schweiz; Marco Achermann, Kanton Uri; Lorenzo Brancher, Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektorinnen und Volkswirtschaftsdirektoren; Thomas Egger, SAB; Lea Gerber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Damian Jerjen, EspaceSuisse; David Kramer, Staatssekretariat für Wirtschaft; Christoph Niederberger, Schweizerischer Gemeindeverband; Helmut Ritz, Kanton Wallis; Matthias Schnyder, Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektorinnen und Volkswirtschaftsdirektoren; Martin Tschirren, BWO
- Gestaltung: Atelier KE, Beat Kehrlì
- Druck: Ast & Fischer AG
- Anmerkungen: Der Leitfaden ist in deutscher, französischer und italienischer Sprache verfügbar.

Inhalt

Einleitung	5
Warum Gemeinden in Berggebieten eine Wohnstandortpolitik brauchen	6
Die Rolle der öffentlichen Hand: Welchen Spielraum haben die Gemeinden?	8
Massnahmen und Instrumente der Wohnraumförderung	10
Ernen VS	
Junge Familien bleiben dank neuen Wohnungen im Ort	12
Samedan GR	
Junge Berufsleute müssen nicht mehr weiterziehen	14
Amden SG	
Dank Alterswohnungen finden junge Familien wieder eine Bleibe	16
Quinten SG	
Ein Weiler am anderen Ende des Sees wird wiederbelebt	18
Saint-Martin VS	
Jung und Alt wohnen und spielen unter einem Dach	20
Isenthal UR	
Vom Dorfladen zum «jugendfreundlichen Bergdorf»	22
Wilderswil BE	
Ein altes Hotel wird für alternatives Wohnen zu neuem Leben erweckt	24
Wolfenschiessen NW	
Ein grosszügiges Geschenk an eine Stiftung nützt Alt und Jung	26
Château-d'Oex VD	
Im vierten Anlauf klappt es mit dem preisgünstigen Wohnraum	28
Lantsch/Lenz GR	
Eine Zweitwohnungsgemeinde hält Einheimische mit aktiver Bodenpolitik	30
Saint-Imier BE	
Ein altes Haus für alte Menschen wird auf Vordermann gebracht	32
Tessiner Täler	
In Kleinstschritten zu einer generationengerechten Wohnumgebung	34
Tipps und Tricks für einen attraktiven Wohnstandort	36

Einleitung



Martin Tschirren

Direktor
Bundesamt für
Wohnungswesen BWO

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Diese Feststellung klingt auf den ersten Blick banal, ist es aber auf den zweiten keineswegs. Denn um dieses Bedürfnis abdecken zu können, braucht es Wohnraum – und zwar Wohnraum, der für die aktuelle Lebenssituation passend, angemessen und bezahlbar ist. Oder umgekehrt ausgedrückt: Ohne passenden Wohnraum ziehen die Menschen weg aus einer Gemeinde und Zuzüger lassen sich erst recht nicht dazu bewegen, sich dort niederzulassen. Da helfen ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen, eine atemberaubende Aussicht oder selbst tiefe Steuern nicht viel.

Diese Erfahrung machen viele Gemeinden im Berggebiet oder im ländlichen Raum und fühlen sich gegenüber dieser Situation wohl zuweilen etwas machtlos. Aber sind sie dies wirklich? Hat die Gemeinde wirklich keinen Einfluss auf ihr Wohnungsangebot? Im Gegenteil – die Gemeinde weiss nicht nur am besten, wie ihr Wohnungsangebot aussieht und wo Lücken bestehen; sie hat auch gute Karten in der Hand, um in diesem Spiel erfolgreich zu sein: Sie kann zusammen mit der Bevölkerung eine Vorstellung entwickeln, wohin sich die Gemeinde entwickeln will und welches Wohnraumangebot dafür notwendig ist. Sie kann mit einer aktiven Bodenpolitik und der Nutzungsplanung die richtigen Weichen stellen. Und die Gemeinde kann die richtigen Leute zusammenbringen und mit Unterstützung von Kanton und Bund Projekte realisieren, die Private alleine nicht stemmen können.

Der vorliegende Leitfaden will den Gemeindebehörden insbesondere im Berggebiet und im ländlichen Raum Mut machen, die Wohnraumpolitik in ihrer Gemeinde aktiv zu gestalten. Dies beginnt damit, dass man sich damit auseinandersetzt, welche Wohnbedürfnisse überhaupt vorhanden sind. Diese sind nicht überall gleich: An einem Ort geht es darum, Wohnraum für betagte Menschen zu schaffen, damit

diese ihre zu gross gewordenen Häuser für Familien freigeben können. An einem anderen Ort braucht es spezifischen Wohnraum für jüngere Menschen, um zu vermeiden, dass sie aus dem Dorf oder dem Tal wegziehen. An einem dritten Ort braucht es grössere Wohnungen für Familien – vielleicht auch besonders zur Miete. Und wiederum an einem anderen Ort ist das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum besonders gross, weil der Zweitwohnungsmarkt so angeheizt ist, dass sich Einheimische keine Wohnungen mehr leisten können. Der Leitfaden enthält verschiedene Beispiele, bei denen unterschiedliche Ausgangslagen und Herausforderungen zur Sprache kommen. Alle zwölf Beispiele zeigen, dass gute Lösungen möglich sind – selbst wenn die Rahmenbedingungen zuweilen schwierig sind.

Die Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP) zielt darauf ab, das Berggebiet und die ländlichen Regionen in ihrer regionalwirtschaftlichen Entwicklung zu unterstützen. Obwohl die Wohnraumförderung nicht Teil der NRP ist, braucht es für eine erfolgreiche regionalwirtschaftliche Entwicklung auch eine Wohnraumentwicklung. Wohnen und Arbeiten gehören zusammen.

Der Leitfaden steht bewusst unter dem Titel «Attraktives Wohnen in Berggebieten». Das Wohnen und Leben im Berggebiet hat bereits jetzt viele attraktive Seiten. Doch kann das Berggebiet diese Karten nicht ausspielen, wenn das Angebot an Wohnraum nicht den Bedürfnissen entspricht. Umso mehr hoffen wir, dass dieser Leitfaden viele positive Impulse verleihen kann, damit das Wohnen im Berggebiet und im ländlichen Raum noch attraktiver wird.

Warum Gemeinden in Berggebieten eine Wohnstandortpolitik brauchen

Die Verfügbarkeit von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum ist ein wesentlicher Standortfaktor für Berggebiete und ländliche Räume, neben einer guten Verkehrserschließung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten.

Mietwohnungen sind im Berggebiet vielfach Mangelware oder entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen. Das erschwert es zahlreichen Bevölkerungsgruppen, sich niederzulassen, insbesondere Familien, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Weil sie nach Abschluss der Ausbildung keine Wohnung finden, ziehen sie in die Zentrumsgemeinde und kehren später kaum mehr zurück. Die Folgen sind stagnierende oder sinkende Bevölkerungszahlen sowie Überalterung, wobei es oftmals nicht nur an Wohnraum mangelt, sondern auch an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Angeboten für ältere Menschen.

Die Gemeinde hat es in der Hand

Gemeinden haben viele Herausforderungen zu meistern, und bei allen Gemeinsamkeiten stellen sich diese nicht überall gleich. Jede Gemeinde kennt ihre Herausforderungen am besten. Vor allem aber ist sie ihnen nicht einfach ausgeliefert. Mit einer eigenen Wohnstandortpolitik kann sie sie aktiv anpacken und vorausschauend handeln, um die eigene Attraktivität zu erhöhen.

Detaillierte Handlungsempfehlungen für Gemeinden finden sich in diesem Baukasten →



Auf diese Weise kann die Gemeinde die Entwicklung in die gewünschte Richtung steuern, damit bezahlbarer Wohnraum für jene Gruppen entsteht oder nutzbar wird, die ihn am meisten benötigen. Indem sie die Bevölkerung in den Prozess einbindet, holt die Gemeinde die Bedürfnisse der Menschen ab und kann dafür sorgen, dass diese optimal erfüllt werden. So wird die Bevölkerung langfristig an den Ort gebunden, die Gemeinde kann allfällige Investitionen durch Mieteinnahmen oder Baurechtszinsen amortisieren und erst noch auf zusätzliche Steuererträge zählen.

Passender Wohnraum erhöht die Standortqualität

Passenden Wohnraum zu schaffen, ist Teil der Gesamtentwicklung einer Gemeinde. Die Standortqualität hängt aber auch von vielen weiteren Faktoren ab. Nicht nur die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum entscheidet, wie attraktiv es ist, in eine Gemeinde zu ziehen und dort zu wohnen. Es braucht auch eine funktionierende Infrastruktur, vom Lebensmittelladen über den Gemeindesaal, die Dorfbeiz, Schule und Kita bis hin zur Breitbandverbindung und verkehrstechnischen Erschließung.

Über alles gesehen steht in den Berggebieten genügend Wohnraum zur Verfügung. Die Leerstandsquote in den Berggebieten liegt über derjenigen, die gemeinhin als Marktgleichgewicht gilt. Auch die Mieten oder Kaufpreise der Eigenheime sind – die Tourismushochburgen ausgenommen – vergleichsweise tief. Doch viele leerstehende Häuser und Wohnungen erfüllen die heutigen Bedürfnisse nicht mehr. Sei es, weil sie zu alt sind, zu abgelegen, oder weil sie puncto Komfort oder Grundriss den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

Eine Haus-Analyse von EspaceSuisse kann in diesem Fall sinnvoll sein →



Die Gemeinde kann nicht nur steuern, wo was neu gebaut wird, sondern auch Renovationen und Umbauten fördern, um den Dorfkern belebt zu halten oder wieder zu beleben. Als jene Lebensader, die so oft über die Attraktivität einer Ortschaft entscheidet.

Die Gemeinde kann nicht nur steuern, wo was neu gebaut wird, sondern auch Renovationen und Umbauten fördern, um den Dorfkern zu beleben.

Anhaltspunkte, wie alte Bauten noch genutzt werden können, gibt dieser Bericht →



Weniger Menschen brauchen mehr Wohnungen

In vielen strukturschwachen Gemeinden stagniert oder sinkt zwar die Bevölkerungszahl. Dennoch braucht es immer mehr Wohnraum: Sei es wegen der geänderten Bevölkerungsstruktur mit dem Trend zu kleineren (Einzel-)Haushalten anstelle von Grossfamilien, sei es, weil die zahlreicher werdende ältere Bevölkerung länger selbstbestimmt zu Hause wohnen kann und eine Wohnung mit zusätzlichen Dienstleistungen wünscht. Betreibt die Gemeinde eine aktive Wohnstandortpolitik, kann sie auf die sich ändernden Bedürfnisse reagieren.

So kann die Gemeinde ihr Zusammenleben als Gemeinschaft unterstützen. Wenn genügend Wohnraum vorhanden ist, der sich nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner richtet, müssen die Menschen nicht wegziehen, wenn sich

ihre Wohnbedürfnisse in einer neuen Lebensphase ändern. Ältere können in der gewohnten Umgebung bleiben, weil sie eine geeignete Wohnung finden. Das dient nicht nur ihrer eigenen physischen und psychischen Gesundheit, sondern auch der Sozialstruktur der Gemeinde. Jüngere finden eine Wohnung, wenn sie die Ausbildung abgeschlossen haben und bei den Eltern ausziehen oder selber eine Familie gründen wollen. Den Jungen den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen, indem ihnen geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, ist eine wirksame Massnahme gegen die viel beklagte Überalterung der Berggebiete.

In touristischen Gemeinden ist die Nachfrage nach (Zweit-)Wohnraum hoch, die Preise sind es entsprechend auch. Für die Einheimischen steht folglich wenig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Zusätzlich gilt es, Arbeitnehmende aus dem Tourismus unterzubringen, die häufig von auswärts kommen. Gelingt es, diese Probleme zu lösen, profitiert der Tourismus – und mit ihm die lokale Wirtschaft und die gesamte Gemeinde.

Die Rolle der öffentlichen Hand: Welchen Spielraum haben die Gemeinden?

In der Schweiz erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum in erster Linie über den Markt. Dennoch spielen die Gemeinden eine zentrale Rolle. Sie verfügen über eine ganze Reihe von Möglichkeiten, den Wohnbau zu fördern und die Wohnraumentwicklung zu beeinflussen.

Gemäss Artikel 41 der Bundesverfassung setzen sich Bund und Kantone dafür ein, «dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Allerdings nur «in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative», also subsidiär. Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau und legt zusammen mit den Kantonen die rechtlichen Rahmenbedingungen fest.

Weniger als 10 Prozent der Wohnungen in der Schweiz gehören der öffentlichen Hand oder Wohnbaugenossenschaften. Der direkte Einfluss der Gemeinden auf den Wohnungsmarkt ist folglich beschränkt. Dennoch kommt ihnen in der Wohnraumförderung auf ihrem Gebiet eine zentrale Rolle zu.

Raumplanerische Instrumente bieten direkte Einflussmöglichkeiten

Um direkten Einfluss auszuüben, stehen den Gemeinden raumplanerische Instrumente zur Verfügung. Auf der kommunalen Ebene sind dies in erster Linie die Nutzungspläne, die in der Regel aus einem Plan (Zonenplan) und den dazugehörigen Bau- und Nutzungsvorschriften (Baureglement) bestehen. Mit Zonenplänen und dem Baureglement können die Gemeinden für jede Parzelle auf ihrem Gebiet die zulässige Nutzung bestimmen. Mit sogenannten Sondernutzungsplänen können sie in einem definierten Perimeter die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Detail regeln. Damit lässt sich

beispielsweise ein Erstwohnanteil oder ein Anteil preisgünstiger Wohnungen festlegen.

Gestützt auf das kantonale Recht können Gemeinden auch Massnahmen zur «Mobilisierung» von gehortetem Bauland ergreifen, indem sie beispielsweise eine Baupflicht mit Vorkaufsrecht erlassen.

Um den Wohnungsbau zu steuern, können Gemeinden eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik betreiben, indem sie strategisch gut gelegene Liegenschaften oder Areale kaufen, um diese entweder selber zu überbauen oder im Baurecht an Bauträger abzugeben, welche sie im Sinne der Gemeinde nutzen. Wichtig ist die Verfügbarkeit von Bauland, vorzugsweise an zentraler Lage.

Oftmals gehören Parzellen, auf denen ein grösseres Projekt realisiert werden soll, mehreren Grundeigentümern. In diesem Fall ist vorausschauendes Handeln wichtig. Es muss frühzeitig mit allen Beteiligten verhandelt und gemeinsam geplant werden. Weiter haben Gemeinden die Möglichkeit, gemeinnützige Projekte zu unterstützen und finanzschwachen Haushalten Mietzuschüsse zu gewähren. Sie können auch potentielle Investoren über die vorhandenen Bedürfnisse informieren oder mit diesen verhandeln, mit Nutzungsprivilegien als möglichem Anreiz.

Wie unter diesen Umständen Gebiete transformiert werden können, zeigt →



Bevor eine Gemeinde festlegt, welche Massnahmen sie wo ergreift, muss sie sich Gedanken darüber machen, wie sie sich räumlich und demografisch entwickeln will. Hierfür kann sie den eigenen Wohnungs-

Gemeinden können Bindeglied sein zwischen den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

markt analysieren, unter Einbezug der Bevölkerung Ziele für den künftigen Wohnraum klären und diese zum Beispiel in einem räumlichen Leitbild oder einer Strategie für bezahlbaren Wohnraum festlegen. Viele Kantone verlangen von ihren Gemeinden ein Entwicklungs- oder Raumkonzept, bevor diese ihre Bau- und Zonenordnungen überarbeiten.

Regionale Zusammenarbeit kann neue Handlungsspielräume öffnen

Zusätzlich zur Koordination mit den anderen Staatsebenen kann es sich für die Gemeinde lohnen, auf regionaler Ebene mit Nachbargemeinden zusammenzuarbeiten. Zuzüger suchen eher ein Haus oder eine Wohnung in der Region denn in einer bestimmten Gemeinde. Probleme mit fehlendem oder inadäquatem Wohnraum machen oft nicht vor der Gemeindegrenze halt.

Diese Studie zeigt Ansätze zum Gelingen der regionalen Zusammenarbeit →



Wenn mehrere Gemeinden betroffen sind, macht es unter Umständen Sinn, zusammen zu agieren. So können neue Handlungsspielräume entstehen und die Tatsache kompensiert werden, dass es kleinen Gemeinden vielfach an Ressourcen und Knowhow fehlt.

Regionale Zusammenarbeit bedeutet allerdings auch immer ein Aushandeln zwischen den beteiligten Gemeinden. Erfolgreich ist sie dann, wenn allen involvierten Gemeinden ein Vorteil entsteht.

Im inneren Mattertal gründeten mehrere Gemeinden zusammen eine Genossenschaft →



Gemeinden können zudem Bindeglied sein zwischen den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind es, welche die örtlichen Verhältnisse und die Bedürfnisse der Bevölkerung am besten kennen. Sie können nicht nur Vereinbarungen mit Privaten, institutionellen Anlegern oder Genossenschaften treffen, sondern auch selber aktiv werden, private Initiativen unterstützen und die bestehenden Förderprogramme von Bund und Kanton nutzen.

Partizipation der Bevölkerung bringt Vorteile

Gerade kleine Gemeinden sind nahe an ihren Bürgerinnen und Bürgern und können gut abschätzen, was diese in Zukunft benötigen werden. Wenn sie die Bedürfnisse der Bevölkerung regelmässig abholen und diese in die Planungsprozesse einbinden, schaffen sie es unter Umständen auch, fehlende Ressourcen auszugleichen: Wer gefragt wurde, was er oder sie wirklich braucht, macht aktiv bei der Umsetzung mit und packt motiviert mit an.

Ein Beispiel für den Einbezug der Bevölkerung in die Arealentwicklung ist die Industriestrasse Luzern →



Kommunale Wohnpolitik muss mit den Zielen der Gemeinde in anderen Bereichen wie der Wirtschafts-, der Familien- und der Sozialpolitik abgestimmt und in ihrer Entwicklungsstrategie eingebettet werden. Attraktives Wohnen in der Gemeinde hängt nicht zuletzt von der Verkehrs- und Steuerpolitik sowie von anderen Standortfaktoren wie Freizeit- und Kinderbetreuungsangebot, Infrastruktur und Landschaftsqualität ab. Es ist Aufgabe der Gemeinde, all diese Bereiche aufeinander abzustimmen, die Ziele zu priorisieren und die Wechselwirkungen stets im Auge zu behalten.

Massnahmen und Instrumente der Wohnraumförderung

Nach der Analyse der Wohnbedürfnisse und der Festlegung der Wohnraumstrategie stellt sich die Frage der Umsetzung. Dabei können Gemeinden auf die speziellen Finanzierungsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau zurückgreifen.

Hat die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung festgelegt, wie sie sich räumlich entwickeln will, folgt die Analyse des Wohnungsmarkts, um herauszufinden, für welche Bevölkerungsgruppen welche Massnahmen oder Angebote wünschbar sind. Es gilt zu entscheiden, für welches Zielpublikum gebaut werden soll und in welcher Form der Beitrag der Gemeinde dazu erfolgen kann.

Dann geht es an die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen. Zuerst ist zu prüfen, ob bestehende Bauten umgenutzt werden können. Mit Machbarkeitsstudien lässt sich sodann aufzeigen, welche konkreten Projekte auf gemeindeeigenem oder auch privatem Land realisierbar sind.

In einem nächsten Schritt geht es darum, mögliche Partner für die Umsetzung zu finden. Es kann vorteilhaft sein, mit einer bestehenden Wohnbaugenossenschaft zusammenzuarbeiten, welche über die nötigen Erfahrungen verfügt. Alternativ kann die Gemeinde die Neugründung einer Genossenschaft oder Stiftung prüfen. Um die Akzeptanz von Bevölkerung und Grundeigentümern sicherzustellen, empfiehlt es sich, diese von Beginn weg regelmässig zu informieren und zu sensibilisieren.

Eine Wegleitung für die Gründung einer Genossenschaft findet sich hier →



Langfristig preisgünstige Wohnungen dank Kostenmiete

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist auf dem Land weniger verbreitet als in städtischen Gebieten. Dabei bietet er auch für die Berg- und Randregionen eine valable Alternative. Er ermöglicht langfristig preisgünstige Wohnungen, da er auf dem Prinzip der Kostenmiete beruht und auf Spekulation verzichtet. Auf diese Weise können mit bescheidenen Ressourcen qualitativ hochstehende, für die vorgängig definierten Zielgruppen geeignete Wohnungen oder neue Wohnformen entstehen.

Diese Publikation zeigt die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus für alle Gebiete auf →



Die Gemeinde kann gemeinnützige Wohnbauträger in vielerlei Hinsicht unterstützen, etwa durch die Abgabe von Bauland, Kapitalbeteiligungen, Darlehen oder Bürgschaften. Umgekehrt kann die Gemeinde von den Erfahrungen bestehender Genossenschaften im partizipativen und auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichteten Wohnungsbau profitieren.

Für den gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es auf Bundesebene folgende Finanzierungsinstrumente:

- Aus dem Fonds de Roulement können gemeinnützige Wohnbauträger für die Erstellung, Erneuerung oder den Erwerb preisgünstiger Mietobjekte zinsgünstige Darlehen beziehen. Diese sind in spätestens 25 Jahren zu amortisieren, betragen höchstens 50000 Franken pro Wohnung und decken bis zu 95 Prozent des Anlage-

Die Gemeinde kann gemeinnützige Wohnbauträger in vielerlei Hinsicht unterstützen, etwa durch die Abgabe von Bauland, Kapitalbeteiligungen, Darlehen oder Bürgschaften.

wertes ab. Der Fonds de Roulement wird vom Bund gespiesen und von den beiden Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet.

- Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) ermöglicht günstigere Zinsen und eine höhere Belehnung genossenschaftlicher Projekte, indem sie Bankkredite gemeinnütziger Bauträger verbürgt. Die Bürgschaften werden zur Finanzierung von Neubauten, Umbauten sowie des Kaufs von Mietobjekten gewährt und dienen gemeinnützigen Bauträgern als Ersatz für eigene Mittel. Sie decken die Finanzierung bis zu 90% der Anlagekosten, wobei auf dem gesamten Kapital der Zinssatz für 1. Hypotheken angewandt wird.
- Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW beschafft für ihre Mitglieder auf dem Kapitalmarkt Gelder, indem sie Anleihen platziert – in eigenem Namen, aber im Auftrag und auf Rechnung der einzelnen Genosschafter. Der direkte Zugang zum Kapitalmarkt und die Verbürgung der Anleihen durch den Bund ermöglichen langfristige, zinsgünstige Finanzierungen für bestehende, vermietete Objekte. Zum Zeitpunkt der Ausgabe liegt der Zinssatz 1 bis 1,5 Prozentpunkte unter jenem der Banken für Festhypotheken mit gleicher Laufzeit.

Nähere Informationen zu diesen Instrumenten liefert das Bundesamt für Wohnungswesen →



Dazu kommen eigenständige kantonale Förderprogramme in den Kantonen Basel-Landschaft, Basel-

Stadt, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Wallis, Zug und Zürich. Ihre Instrumente, Zielgruppen und finanziellen Engagements unterscheiden sich stark voneinander. Die Mehrheit der Kantone setzt auf einen Mix verschiedener Instrumente. Diese reichen von raumplanerischen Massnahmen über Beratungsangebote bis hin zu finanziellen Massnahmen wie Darlehen, Bürgschaften, Kapitalbeteiligungen, Steuerermässigungen und direkten Subjekthilfen.

Eine Übersicht der kantonalen Fördermassnahmen findet sich hier →



Der Bund kann zudem konzeptionelle Überlegungen in ländlichen Gemeinden unterstützen – zum Beispiel im Rahmen der Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung, über Netzwerke wie das vom Bund mitfinanzierte Gemeindeforschungsnetzwerk Allianz in den Alpen oder über die Referenzprojekte im Wohnungswesen.

Weitere Informationen zu den Referenzprojekten im Wohnungswesen finden Sie hier →



Gemeinden können eigene Fonds schaffen, um die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen zu fördern. Die Fonds können unter anderem durch Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer oder aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten gespiesen werden. Mit diesen Mitteln können die Gemeinden Bauprojekte oder den Erwerb von Land ermöglichen.

ERNEN (VS)



Junge Familien bleiben dank neuen Wohnungen im Ort

Die Gemeinde gründete eine Genossenschaft, die attraktive und bezahlbare Mietwohnungen für junge Einheimische baute. Das Projekt wäre beinahe an der mangelnden Unterstützung von Banken und Pensionskassen gescheitert.



Die neuen Gebäude oberhalb des historischen Dorfkerns sind voll vermietet.

«Die Initiative der Gemeinde war entscheidend.»

Heinz Seiler
Genossenschaftspräsident

So stolz die Menschen in Ernen auch auf das historische Ortsbild sind, für das der Heimatschutz der malerisch auf einem Hochplateau im Goms gelegenen Ortschaft den Wakker-Preis verlieh: Die Jungen waren so nicht zu halten. 80 Prozent der Bauten sind historische Häuser, die nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Es fehlte an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen.

Die Renovierung des Dorfkerns habe man gar nicht erst diskutiert, sagt Gemeindepräsident Francesco Walter: «Die denkmalpflegerischen Auflagen des Kantons waren zu hoch.» Eine Bedürfnisumfrage bei jungen Leuten zeigte 2010, dass diese eine Wohnung einem Haus vorziehen.

Gleichzeitig gab die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie für eine Genossenschaftsgründung in Auftrag. Und sie suchte ein Stück Land, um es im Bau-recht weiterzugeben. Vier Jahre später wurde die Wohnbaugenossenschaft gegründet und ein Projekt im Gebiet Bieuti oberhalb des historischen Ortskerns erarbeitet. Geplant waren 18 Mietwohnungen für Einheimische in vier Mehrfamilienhäusern, die Hälfte davon für jüngere Leute.

Potentielle Investoren winkten mangels Rendite ab

Der Zuspruch war gross. Die Finanzierung aber drohte zu scheitern – und damit das ganze Projekt. Banken und Pensionskassen fürchteten Leerstände und winkten ab. «Man hat uns nicht geglaubt, dass

Kenndaten «Bieuti»

Zielpublikum	jüngere Generation
Trägerschaft	Wohnbaugenossenschaft «WOGÉ Bieuti» Ernen
Baujahr	2019–2020
Wohneinheiten	zwei Gebäude mit je 4 4 ½-Zimmer-Wohnungen
Mietzins	Fr. 1390 bis 1490 plus Nebenkosten
Kosten	4,2 Millionen Franken (davon Land: Fr. 135 000, Gebäude: Fr. 3 670 000)
Finanzierung	Darlehen der Gemeinde, Kredit Walliser Kantonalbank, Wohnbauförderung Kanton, EGW

Bevölkerung Ernen = 518 Personen im Jahr 2020

www.ernen.ch

die Nachfrage besteht», sagt Walter, «und es hiess, das Projekt sei zu klein, um Rendite zu erwirtschaften.»

Also wurde das Projekt angepasst. Es sollten nur noch zwei Häuser mit weniger als halb so vielen Wohnungen entstehen, womit die Kosten um mehr als zwei Millionen auf 4,2 Millionen Franken sanken. Dafür gewährte die Gemeinde der Genossenschaft ein Darlehen von 4 Millionen Franken, was die Bevölkerung in einer Urabstimmung 2019 genehmigte. Überdies erklärte sich die Gemeinde bereit, acht Garagen vorzufinanzieren. «Die Initiative der Gemeinde, vor allem der damaligen Gemeindepräsidentin Christine Clausen, war entscheidend», sagt Heinz Seiler, Genossenschaftspräsident und ehemaliger Gemeinderat. Erst danach beteiligten sich auch die Kantonalbank und die kantonale Wohnbauförderung an der Finanzierung. Später wurde diese teilweise durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW abgelöst.

Zweite Etappe erneut ein «Spiessrutenlauf»

Noch im gleichen Jahr konnte die erste Etappe in Angriff genommen werden; 2020 waren die beiden Wohnblöcke mit insgesamt acht 4 ½-Zimmer-Wohnungen bezugsbereit. Sie sind heute voll vermietet, zu einem Mietzins von 1390 bis 1490 Franken plus Nebenkosten. In sechs Wohnungen leben Familien.

Die Abwanderung wurde erfolgreich gestoppt, die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt gar an – nicht zuletzt dank des florierenden Grossunternehmens Lonza in Visp: Ernen ist für Mitarbeitende gut erreichbar. Der durchschnittliche Mietzins liegt hier um bis zu 1000 Franken monatlich tiefer als in Brig oder Visp.

Eine weitere Bauetappe für 4 Millionen Franken ist geplant. Ob sie realisiert werden kann, hängt vom raumplanerischen Entgegenkommen des Kantons ab, wie der Gemeindepräsident erklärt: «Wir müssten 19 Hektar Boden auszonieren, das ist viel.» Zudem sei das Interesse von Grundbesitzern, Land zu verkaufen, gering. Und die Banken zögerten erneut. «Es ist wieder ein Spiessrutenlauf», sagt Walter, «doch wir bleiben dran!»

Fachleute frühzeitig beiziehen und Finanzierung klären

Der Einbezug von Fachleuten für Immobilien und Finanzen schon bei Projektstart sei sinnvoll, lautet die Lehre der Gemeindeverantwortlichen. Entscheidend sei die frühzeitige Klärung der Finanzierung. Ohne die Mitfinanzierung der Gemeinde hätte das Projekt nicht realisiert werden können.

Bewährt habe sich das Genossenschaftsmodell: Dank ihm sind die Wohnungen der Spekulation entzogen.



Die grosse Terrasse bietet zusätzlichen Raum.



Junge Berufsleute müssen nicht mehr weiterziehen

Das Lehrlingsheim reichte nirgends hin – und nach der Lehre mussten die Berufsleute anderswo ihr Glück suchen, da es für sie in Samedan keine erschwingliche Wohnung gab. Dank der Genossenschaft «wohnen bis 25» können sie bleiben, bis sie beruflich Fuss gefasst haben.



27 Wohnungen für junge Einheimische.

Das Oberengadiner Lehrlingshaus im Samedaner Wohnquartier Promulins ist seit über einem halben Jahrhundert eine Institution. Bis zu 70 Jugendliche können dort während ihrer Ausbildung betreut wohnen, sofern sie überhaupt einen der begehrten Plätze ergatterten. Sie kommen aus den Nebentälern, wo es nur wenige Lehrstellen gibt. Einen Arbeitsplatz im erlernten Beruf zu finden, ist für sie meist kein Problem. Bezahlbare Mietwohnungen hingegen schon: Im Oberengadin mit den vielen Zweitwohnungen wohlhabender Auswärtiger ist das Wohnen der Nachfrage entsprechend teuer.

«Auf einmal war da die Idee: Warum bauen wir nicht ein weiteres Haus für die frisch Ausgebildeten?», erinnert sich Ernst Huber. Das langjährige Mitglied des Vorstands der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus Samedan scharte Gleichgesinnte um sich und gründete die Genossenschaft «wohnen bis 25».

Als Baugrund bot sich Land neben dem Lehrlingshaus an, in einer Zone für öffentliche Bauten mit gemeinnützigem Zweck – und ansonsten wenigen Vorgaben. Verhandlungen mit der Besitzerin, der politischen Gemeinde Samedan, fanden einen erfolgreichen Abschluss, und das Projekt mit 27 Wohnungen im Minergie-P-Standard war bald einmal entwickelt, schliesslich ist Huber Schreiner und Architekt, also vom Fach.

Wie die Finanzierungshürde genommen wurde

Grösster Knackpunkt war das Zusammenbringen des Eigenkapitals. Den Grundstock lieferte der Fonds de Roulement – 810 000 Franken zu einem Prozent Zins, rückzahlbar in 17 Jahren. 350 000 Franken verbürgte die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, eine ähnlich grosse Summe kam von Privatpersonen, Firmen und verschiedenen Gemeinden aus der Region zusammen, die sich bereit erklärten, bei der neu gegründeten Genossenschaft mitzumachen. Die insgesamt 1,5 Millionen Franken Eigenkapital reichten der örtlichen Raiffeisen-Bank für die Finanzierung.

Mietvertrag mit Bedingungen

Die Gemeinde gibt das Land im Baurecht zu einem äusserst günstigen Zins von 280 Franken pro Jahr ab. Der Baurechtsvertrag wurde an der Gemeindeversammlung 2012 mit nur vier Gegenstimmen genehmigt, anderthalb Jahre später zogen die ersten Jugendlichen ein. Zwischen 18 und 25 Jahre alt müssen die Mieterinnen und Mieter sein, so wurde es mit der Gemeinde abgemacht und im Grundbuch festgeschrieben. Zum ersten Zügeltermin nach ihrem 25. Geburtstag müssen sie ausziehen. Zudem haben sie einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz vorzuweisen und müssen den Wohnsitz in Samedan haben.

«Am Anfang sagten viele: Das funktioniert nie. Doch das funktioniert wunderbar.»

Ernst Huber
Genossenschaftspräsident



Als Nächstes möchte Ernst Huber ein Haus für Ältere bauen.

Bessere Auslastung als erwartet

Die Auslastung ist viel besser als kalkuliert, trotz der häufigen Wechsel liegt sie über 95 Prozent. Diesem Umstand ist zusammen mit den tiefen Hypozinsen zu verdanken, dass in den ersten sieben Jahren fast 200 000 Franken mehr amortisiert werden konnten als geplant. Trotzdem liegt der Mietzins deutlich unter dem, was sonst so in der Gegend verlangt wird. Ein Einzelzimmer in einer 4½-Zimmer-Wohnung ist für 600 Franken plus Nebenkosten zu haben, eine 2-Zimmer-Wohnung für 1050 Franken.

Das ist möglich, weil die Wohnungen zur Kostenmiete angeboten werden: Es verdient niemand daran.

Wäre eine Versicherung oder eine Pensionskasse der Geldgeber gewesen, so wäre das nicht gegangen, ist sich Huber sicher: «Wir haben es abgeklärt, die wollten eine Rendite von 4 Prozent.» Deshalb müsse man Genossenschaftswohnungen bauen.

Nicht nur für unter 25jährige: «Wohnen ab 60» könnte das nächste Projekt von Ernst Huber heissen. Entwickelt hat er es schon. Was noch fehlt, ist Bauland zu einem finanzierbaren Preis.

Kenndaten «wohnen bis 25»

Zielpublikum	18- bis 25jährige Berufsleute
Trägerschaft	Genossenschaft «wohnen bis 25» Samedan
Baujahr	2013–2014
Wohneinheiten	27 Wohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern für total 60 Personen
Mietzins	Fr. 600 bis 1600 plus Nebenkosten
Kosten	7 Millionen Franken
Finanzierung	Fonds de Roulement, HBG, Raiffeisen-Bank

Bevölkerung Samedan = 3780 Personen im Jahr 2021

www.wohnenbis25.ch
www.lehrlingshaus-engiadina.ch



Dank Alterswohnungen finden junge Familien wieder eine Bleibe

Amden ist eine wachsende Gemeinde am Hang hoch über dem Walensee. Ein Erbläss und die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft ermöglichten es ihr, Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen – und dies mitten im Dorf.

Rund 30 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Amdens sind 60-jährig und älter. Doch geeigneten Wohnraum im Ort zu finden, fiel ihnen zunehmend schwer. 2009 beschloss die Gemeinde in ihrem Leitbild, Abhilfe zu schaffen: Älteren, pflegebedürftigen Bürgerinnen und Bürgern sollte die Möglichkeit gegeben werden, den Lebensabend in Amden zu verbringen.

Trotz des ausgewiesenen Bedarfs liessen sich keine privaten Investoren für Bauprojekte gewinnen. Da wurde die Stiftung Albert Böni-Opawsky aktiv – eine glückliche Fügung für Amden. 2006 hatte der Bürger Albert Böni seiner Heimatgemeinde 3,2 Millionen Franken hinterlassen, worauf Amden – im Sinne des Erblassers – die privatrechtliche, von der Gemeinde unabhängige Stiftung gründete. Seit 2007 unterstützt diese Projekte, die Amden zugutekommen und nachhaltig fördern. Im Stiftungsrat ist auch die Gemeinde vertreten.

Dorfkern aufwerten und Alterswohnungen bauen

Die Stiftung entwickelte ein Gesamtprojekt, um gleich zwei Ziele zu erreichen: erstens die Aufwertung des Dorfkerns, der nach der Schliessung des prägenden Hotels «Löwen» verkümmert war. Und zweitens den Bau von Alterswohnungen, deren Bewohner von der Infrastruktur des neuen Dorfkerns profitieren sollten. In einer ersten Etappe bis 2013 kaufte sie den «Löwen» samt angrenzendem Grundstück, riss ihn ab und realisierte ein Geschäftshaus mit Büros, Café, Bäckerei und Laden – sowie mit Dorfplatz. Die Büros im neuen Zentrumsgebäude wurden verkauft.

Auf der angrenzenden Parzelle folgte in der zweiten Etappe der Bau von Alterswohnungen, das «Rosengärtli». Die Verantwortung für Bau und Betrieb

übertrug der Stiftungsrat der Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Linth aus dem benachbarten Glarnerland. Dazu räumte ihr die Stiftung ein Baurecht für 100 Jahre ein.

Bis 2016 entstanden 26 barrierefreie Wohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern für Betagte und Menschen mit Behinderungen. Der Mietzins ist günstig: Er orientiert sich am Modell der Kostenmiete und rangiert zwischen 1000 und 1700 Franken plus Nebenkosten.

Das Motto lautete: «Wohnen in den eigenen vier Wänden, aber mittendrin im Leben.» Dank einem Verbindungsgang haben die Bewohnerinnen des «Rosengärtli» direkten Zugang zum Laden und dem Restaurant auf dem «Löwen»-Gelände. Hauswarte sind vor Ort und damit stets erreichbar; bei Bedarf erbringen sie auch Dienstleistungen in den Wohnungen selbst.

Der Gemeinderat unterstützte das Konzept von Beginn an und ebnete den Weg für Alterswohnungen mit einer Umzonung der Parzelle. Die politische Gemeinde beteiligte sich ebenso wie die Stiftung grosszügig am Genossenschaftskapital der GAW Linth.

Partnerorganisation erweist sich als Glücksfall

Die Gemeinde vertrat ihre Interessen im Stiftungsrat und im Preisgericht zum Architekturwettbewerb. Sie machte auch bei den zahlreichen Informationsanlässen mit. Die aktive Kommunikation von Gemeinde, Stiftung und Genossenschaft förderte die Akzeptanz des Projektes – viele Einheimische zeichneten Genossenschaftsanteile.

Die Stiftung Albert Böni-Opawsky wiederum bezeichnet die Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation GAW Linth als «absoluten Glücksfall»: «Sie

«Die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft ist ein absoluter Glücksfall.»

Adrian Gmür
Stiftungspräsident

brachte viel Erfahrung mit und garantiert heute einen professionellen Betrieb der Alterswohnungen zu sozial und finanziell tragbaren Konditionen», sagt Stiftungspräsident Adrian Gmür.

Die Alterswohnungen sind seit 2017 voll vermietet. Durch den Umzug der älteren Menschen sind in der

Gemeinde rund 20 Häuser und Wohnungen frei geworden. Davon profitiert auch die nächste Generation. Die Nachfrage ist vorhanden: Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl um rund 20% angestiegen, was einem jährlichen Zuwachs um ein Prozent entspricht.



Das Hauswart-Paar Ida und Hans Spörri ist stets erreichbar.



Ein unterirdischer Gang verbindet Wohnhaus mit Laden und Restaurant.



Die Häuser mit den 26 barrierefreien Wohnungen stehen mitten im Dorf.

Kenndaten «Rosengärtli»

Zielpublikum	ältere Generation
Trägerschaft	Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Linth
Baujahr	2015–2016
Wohneinheiten	26 barrierefreie Wohnungen (2 ½ bis 4 ½ Zimmer)
Mietzins	Fr. 1000 bis 1700 plus Nebenkosten
Kosten	8,6 Millionen Franken
Finanzierung:	Stiftung Albert Böni-Opawsky, Gemeinde, Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bankhypotheken und Anleihen

Bevölkerung Amden = 1822 Personen im Jahr 2021

www.gaw-linth.ch/79/alterswohnungen/rosengaertli



Ein Weiler am anderen Ende des Sees wird wiederbelebt

Um Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen, verwandelte die Stiftung «Quinten lebt» eine Bau ruine in ein Wohn- und Gewerbehaus. Sie konnte Junge anlocken, aber (noch) keine Familie.

Erreichbar ist Quinten nur über den Walensee oder einen beschwerlichen Wanderweg für Trittsichere. Dennoch war es einst ein Dorf mit allem, was dazugehört. Schule, Post und Laden sind längst geschlossen, die Einwohnerzahl ist innerhalb eines Jahrhunderts von über 100 auf zeitweise unter 40 Personen geschrumpft. Die Stiftung «Quinten lebt» versucht, das Steuer herumzureissen, indem sie Arbeitsplätze und Wohnraum für junge Menschen schafft.

Unter dem Namen «Dörfli 1370» verwandelte sie eine Bau ruine mitten im Dorf in ein modernes Gebäude mit zwei Wohnungen (3½ und 4 Zimmer), einem Gastrobetrieb und einem Bed & Breakfast. Erklärtes Ziel war es, eine junge Familie an die «Riviera der Ostschweiz» zu holen, wie Quinten wegen seines fast mediterranen Klimas genannt wird.

Moderater Mietzins und «Kinderprämie»

Dazu stellte die Stiftung neben einem moderaten Mietzins eine «Kinderprämie» in Aussicht: 200 Franken pro Monat und Kind. Eine kinderreiche Familie hätte gratis wohnen können. Es fand sich aber keine.

Mit dem Kursschiff sei man zwar in acht Minuten auf der anderen Seite des Sees, von da aus in einer Stunde in Zürich. Trotzdem schrecke die schlechte Erreichbarkeit viele Leute ab, sagt Stiftungspräsident Joel Schmid. «Wer nach Quinten kommt, muss Einiges entbehren – dazu ist nicht jeder bereit.»

Von einem Misserfolg will er dennoch nichts wissen: Bei der Gründung der Stiftung 2017 sei die Mehrheit der damals 37 Einwohnerinnen und Einwohner über 60jährig gewesen, «seitdem haben wir mehr als eine Handvoll junge Leute nach Quinten gebracht.» Neben den Bistro-Betreibern unter anderem eine

Naturheilpraktikerin und eine Ernährungsberaterin, die sich die untere, grössere Wohnung teilen. Unter dem Dach wohnt ein Paar, das in der klimatisch begünstigten Gegend aus Maulbeerblättern Eistee produziert.

Insgesamt hat die Stiftung 2,5 Millionen Franken in das Projekt gesteckt, grossenteils aus eigenen Mitteln. Der Rest stammt von einer weiteren Stiftung, aus Spendengeldern sowie einer Hypothek der Zürcher Kantonalbank. Um die Finanzierung zusammenzubringen, brauchte Schmid mehr als ein Jahr, mit manch schlafloser Nacht. Quinten figure in keinem Ranking potentieller Geldgeber, die gemischte Nutzung der Liegenschaft für Gewerbe und Wohnen habe sich als zusätzliches Problem erwiesen: «Am Ende war die Finanzierung der Hosenlupf.»

Die Gemeinde – Quinten gehört zu Quarten auf der anderen Seite des Sees – unterstützte das Projekt, ohne selber aktiv zu werden. «Die Politik war nicht der Treiber, half aber nach Möglichkeit,» formuliert es Joel Schmid. Gemeindepräsident Erich Zoller weist darauf hin, dass in Quinten zwar nur etwas mehr als ein 100stel der gesamten Bevölkerung von Quarten lebe, die Infrastruktur des Weilers aber besondere Ansprüche stelle. Die Wasserleitung führe durch den See, die Abfallentsorgung sei aufwendig. «Dörfli 1370» sei aber «ein Vorzeigeprojekt, das Schule machen sollte.»

Ein Bauprojekt wie der Aufbau eines Startups

Um die Wiederbelebung erfolgreich zu Ende zu führen, habe es einiges an Engagement gebraucht, sagt Stiftungsratspräsident Schmid. Der ehemalige CEO eines Zuger Unternehmens, der vor fünf Jahren nach Quinten gezogen ist, vergleicht es mit dem

«Am Ende war die Finanzierung der Hosenlupf.»

Joel Schmid
Stiftungsratspräsident

Aufbau eines Startups: «Man muss überzeugt sein von der Idee, und bereit sein, viel Herzblut in diese zu investieren.»

An Ideen für weitere Projekte mangelt es nicht. Die Stiftung sucht neuen Wohnraum für junge Menschen in Quinten. Und sie versucht, die Verbindung über den See und damit die Erreichbarkeit zu verbessern. Mit den Schiffsbetrieben Walensee ist sie daran, einen Shuttle-Service einzurichten und ein neues, von einer neuartigen Wasserstoff-Brennstoffzelle angetriebenes Schiff zu entwickeln. Vielleicht lässt sich damit eine Familie anlocken.

Kenndaten «Dörfli 1370»

Zielpublikum

Junge Menschen

Trägerschaft

Stiftung «Quinten lebt»

Baujahr

2017–2020

Wohneinheiten

2 Wohnungen à 3½ und 4 Zimmer
(plus Gewerberäume)

Mietzins

ab Fr. 1400 plus Nebenkosten

Kosten

2,5 Millionen Franken

Finanzierung

Stiftung «Quinten lebt», Stiftung
Hans und Hilde Schütze, Spenden,
Hypothek ZKB

**Bevölkerung Quinten =
41 Personen im Jahr 2021**

www.quinten-lebt.ch



Die ehemalige Bauruine bietet Raum für Wohnen und Gewerbe.



Auch in der unteren Wohnung hat man freien Blick auf die «Riviera der Ostschweiz».



Valentin Dutler wohnt unter dem Dach und baut eigenes Gemüse an.



Jung und Alt wohnen und spielen unter einem Dach

Eine baufällige Schule, zu wenige Wohnungen für ältere Menschen und junge Paare, sinkende Einwohnerzahlen: Die Walliser Berggemeinde Saint-Martin hatte mehr als nur ein Problem. Mit dem Bau eines Mehrgenerationenhauses hat sie viele gelöst.



Unten im Haus werden Kinder unterrichtet...



...oben wohnen ältere Menschen wie Alice Pralong.

«Der Gemeinderat hat die Bedürfnisse und Erwartungen der Bevölkerung gut getroffen.»

Michel Gaspoz
Gemeindeschreiber

Der Rückgang war leicht, aber stetig: Jahr für Jahr nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Saint-Martin um etwa fünf Personen ab. Da liess sich der Gemeinderat etwas einfallen und zahlte die Krankenkassenprämien für alle Kinder, von der Geburt bis zum 18. Altersjahr. Die Einwohnerzahl begann sich zu stabilisieren, doch die Primarschule war baufällig. Vor allem aber fehlte es an Wohnraum. Einerseits für junge Paare, die eine Familie gründen wollten und noch kein eigenes Haus gebaut hatten. Andererseits für ältere Menschen, die nicht mehr so mobil waren, aber nicht ins Heim wollten.

Um alle Bedürfnisse abzudecken, beschloss die Gemeinde, ein Mehrgenerationenhaus zu bauen. Neben Wohnungen für die beiden Zielgruppen sollten dort eine Kinderkrippe, die Primarschule sowie eine Tagesstätte für Schülerinnen und Schüler Platz finden. Mit kurzen Gehwegen zur bestehenden Infrastruktur – in jenem Teil der langgezogenen Gemeinde an der steilen Ostflanke des Val d'Hérens, wo bereits der Laden und das Tea-Room standen.

Dialog und Partizipation führen zum Erfolg

Während der Planungs- und Realisierungsphase von sechs Jahren wurde das Projekt mehrere Male angepasst. Dass es ein Erfolg wurde, führen die Verantwortlichen nicht zuletzt auf den beispielhaften partizipativen Prozess zurück. In der Evaluationsphase organisierte die Gemeinde Arbeitsgruppen mit verschiedenen Themen, begleitet je von einer Fachperson wie zum Beispiel dem Kantonsarchitekten. Die Bevölkerung war aufgerufen, mitzumachen.

Nicht alle Wünsche konnten erfüllt werden. Man verzichtete auf ein Bistro und – aus Kostengründen – auf ein Fitnesszentrum. Zweimal stimmte die Gemeindeversammlung über das Projekt ab, zweimal nahm die Bevölkerung das Projekt einstimmig an.

Die Gemeinde finanziert den Bau grösstenteils selbst

Die Kosten von rund 8,5 Millionen Franken finanzierte die Gemeinde aus eigenen Mitteln und mit Darlehen. Die besten Konditionen bot die Suva, der Rest kam von der Raiffeisenbank und der Walliser Kan-



Seit Saint-Martin ein Mehrgenerationenhaus hat, steigt die Einwohnerzahl.

Kenndaten Mehrgenerationenhaus

Zielpublikum	Familien und ältere Menschen
Trägerschaft	Gemeinde Saint-Martin
Baujahr	2013–2017
Wohneinheiten	10 Wohnungen (2½ und 3½ Zimmer), zusätzlich Schule und Kinderkrippe
Mietzins	Fr. 800 bis 1100 plus Nebenkosten
Kosten	8,5 Millionen Franken
Finanzierung	Gemeinde Saint-Martin, Beitrag des Kantons für Schulräume, Patenschaft für Berggemeinden, Suva, Raiffeisenbank, Walliser Kantonalbank

Bevölkerung Saint-Martin = 842 Personen im Jahr 2020

www.saint-martin.ch

tonalbank. Für die Schulräume steuerte der Kanton 632 000 Franken bei, und die Patenschaft für Berggemeinden leistete einen A-fonds-perdu-Beitrag von 400 000 Franken.

Autonom und verbunden

Die architektonische Herausforderung war, Schule, Kinderkrippe und Wohnungen je als eigenständige Einheiten zu konzipieren und gleichzeitig die Gemeinschaftsidee zu bewahren. Das gelang unter anderem dank Glasscheiben, die bereits beim Eintreten Einblick in die Krippe erlauben. Der durchwegs rollstuhlgängige Bau beherbergt vier Klassenzimmer, Bastel- und Betreuungsräume, Kinderkrippe und zehn Wohnungen.

Fünf Jahre nach der Einweihung waren acht Wohnungen im Minergie-plus-Gebäude belegt – von

jungen Familien und von älteren Menschen, vorab Witwen.

«Der Gemeinderat hat die Bedürfnisse und Erwartungen der Bevölkerung gut getroffen», beantwortet Gemeindeglied Michel Gaspoz die Frage nach dem Erfolgsrezept. Junge seien im Ort geblieben, statt nach Sion auszuwandern.

Seit Saint-Martin ein Mehrgenerationenhaus hat, steigt die Einwohnerzahl wieder um etwa zehn Personen pro Jahr. «Wir sind sehr glücklich, die Ziele wurden erreicht», freut sich Gaspoz. Sein Ratschlag an Nachahmer – die Gemeinde Isérables hegt ähnliche Pläne – lautet: «Es braucht Überzeugung, es braucht Vertrauen in das Projekt – et il faut y aller! (und dann nichts wie los!)»



Vom Dorfladen zum «jugendfreundlichen Bergdorf»

Am Anfang stand die Erhaltung des Dorfladens. In kleinen Schritten schaffte es die finanzschwache Gemeinde in den Urner Bergen danach, für Junge attraktiver zu werden. Der Bau von Alterswohnungen wäre der nächste – grosse – Schritt.



Über dem Dorfladen sind Mietwohnungen entstanden.

Dass die Bevölkerungszahl von Isenthal nach der Jahrtausendwende unter die magische Grenze von 500 Personen fiel, beunruhigte die Gemeinde. Erneut war sie herausgefordert. Wie schon zu Beginn der 90er Jahre, als die Besitzer des Dorfladens altershalber aufgaben. Der Gemeinderat wollte nicht einfach abwarten, bis alle Jungen weggezogen waren. Eine Umfrage unter der Bevölkerung zeigte: Der Wille war da, den Laden zu erhalten und damit den Dorfkern attraktiv zu halten. Was aber fehlte, war das Geld.

Also wurde eine Genossenschaft gegründet, um den Laden als Isenthals Lebensader zu betreiben. Treibende Kraft war der langjährige Lehrer Josef Schuler, heute Mitglied des Gemeinderats. Die Hälfte der dafür nötigen 100 000 Franken übernahmen die Berghilfe und weitere Spenderinnen und Spender, für den Rest zeichnete die Bevölkerung Anteilsscheine. Dem Dorf blieb eine wichtige Drehscheibe erhalten.

Als die Genossenschaft Jahre später den Laden samt dazugehörigem Wohnhaus und 1 000 Quadratmetern

Umschwung mit leerstehendem Rossstall von den Nachkommen der ehemaligen Besitzer günstig kaufen konnte, bot sich die Chance, der Abwanderung mit günstigem Wohnraum entgegenzuhalten: Im Gebäude sollten Mieterinnen, Mieter und Gewerbetreibende einziehen. Diesmal mussten 300 000 Franken aufgetrieben werden. Für die Hypothek brauchte es ein Eigenkapital von 75 000 Franken. Ein Fünftel kam aus den Eigenmitteln der Genossenschaft, der Rest grösstenteils aus Beiträgen von Stiftungen und Spenden, aber auch der Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile.

An Jugend-WG und Brauerei vermietet

Die grosse Wohnung, die sich über drei Stockwerke erstreckt, wurde an eine Jugend-Wohngemeinschaft vermietet. Heute wohnen dort drei Erwachsene mit einem Kind. Zu einem bescheidenen Mietzins, denn das Haus aus dem 19. Jahrhundert ist zwar gut unterhalten, die Einrichtungen aber sind älteren Datums; grössere Investitionen wurden nicht vorgenommen.

«Die Auszeichnung als jugendfreundliches Bergdorf spornt uns an.»

Josef Schuler
Gemeinderat



Valentina Jauch und Florian Maritz schätzen das Leben in der Wohngemeinschaft.

In die Bäckerei im Untergeschoss zog eine Spezialitäten-Brauerei ein, betrieben von initiativen jungen Einheimischen, die ihr eigenes Crowdfunding aufzogen und das Bier im Dorfladen selbst sowie in der Region verkaufen. Der Dorfladen schliesslich dient auch als Postagentur, seit die Poststelle in Isenthal geschlossen wurde.

Die Anstrengungen haben sich gelohnt: 2020 erhielt Isenthal von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Bergbevölkerung das Label «jugendfreundliches Bergdorf». Die Auszeichnung wurde als Anerkennung für die jahrelangen Anstrengungen verliehen, für Familien, Kinder und Jugendliche attraktiv zu bleiben. Umgekehrt ist die Gemeinde verpflichtet, jedes Jahr jugendfreundliche Massnahmen umzusetzen.

Dem jugendfreundlichen Bergdorf fehlen Mietwohnungen für Junge

Doch noch immer fehlen Mietwohnungen für Jüngere. Eine Hausanalyse, welche die Dorfladen-Genossenschaft in Auftrag gab und die ein Instrument von EspaceSuisse und des Kantons für genau solche Fälle ist, zeigt einen Weg: Demnach sollen einerseits im Wohnhaus mehrere Wohnungen entstehen, womit die vielen Zimmer besser genutzt würden. Andererseits soll der Rossstall einem Neubau mit 3 bis 4 Alterswohnungen weichen.

Damit würde nicht nur den Bedürfnissen der Älteren entsprochen, sondern auch Wohnraum frei für Familien. Und Isenthal wäre dem Ziel näher, das der Gemeinderat in einem Bürgermitwirkungs-Prozess definiert hat: «Isenthal soll künftig ein sicherer, attraktiver Wirtschafts-, Wohn- und Lebensraum sein». Doch die 2,5 Millionen Franken aufzutreiben, die für Sanierung und Neubau nötig sind, stellt Gemeinderat und Genossenschaft vor grosse Herausforderungen. «Die Auszeichnung als jugendfreundliches Bergdorf spornt uns an», sagt Gemeinderatsmitglied Josef Schuler.

Genossenschaftspräsidentin Andrea Gisler spielt mit der Idee, die Alterswohnungen im Baurecht zu verkaufen, um die Genossenschaft finanziell nicht zu überfordern. Das Geld aufzutreiben, werde aber auch so ein langer Prozess.

Kenndaten Dorfladen Isenthal

Zielpublikum	Junge Menschen
Trägerschaft	Dorfladengenossenschaft Isenthal
Erwerbsjahr	2016
Wohneinheiten	1 Wohnung über drei Stockwerke (plus Dorfladen, Brauerei im Untergeschoss)
Mietzins	Fr. 800 plus Nebenkosten
Kosten	330 000 Franken
Finanzierung	Beiträge Stiftungen, Spenden, Hypothek Urner Kantonalbank

Bevölkerung Isenthal = 476 Personen im Jahr 2020

www.isenthal.ch



Ein altes Hotel wird für alternatives Wohnen zu neuem Leben erweckt

Singles und Paare jeden Alters sind in ein ehemaliges Jugendstilhotel eingezogen, um gemeinschaftlich zu wohnen. Die Gemeinde legte dem Amtsschimmel Zügel an – und wurde mit der Rückkehr Weggezogener belohnt.



Auf der Terrasse ob Wilderswil wird gegessen...



... was in der Gemeinschaftsküche zubereitet wurde.

Lange stand das über 100jährige Jugendstilhotel «Belmont» an schönster Lage ob Wilderswil leer, der Abbruch war schon beschlossene Sache. Bis 2013 zwei pensionierte Frauen aus dem Unterland kamen, um hier ihre Vorstellung einer neuen Wohnform zu realisieren: gemeinschaftlich zu ortsüblichen Preisen wohnen und dabei auf die Umwelt Rücksicht nehmen.

Das «Belmont» war dafür ideal: Die ehemaligen Hotelzimmer liessen sich mit umsichtiger Planung zu kleinen Wohneinheiten umbauen, für Menschen, die in einer neuen Wohnform leben wollen. Die grossen Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und der Park boten sich für eine gemeinsame Nutzung an.

Doch der Weg bis dahin war lang. Von Beginn weg wurde er von der Gemeinde eng begleitet, die sich passenden Wohnraum für Familien ebenso wie Angebote für ältere Menschen wünschte. Und sich freute, dass die riesige Parzelle an Top-Lage nicht in ausländische Hände geriet. «Wir waren von An-

fang an nur willkommen», erinnert sich Mitinitiantin Beatrice Stoffel.

Gemeinde legte dem Amtsschimmel Zügel an

Einfach war es trotzdem nicht. Zuerst musste das Hotel in Wohnraum umgenutzt werden, wozu es einen Vertrag mit der Gemeinde brauchte. Diese sorgte dafür, «dass behördliche Vorgaben das Projekt nicht ausbremsen», wie es Gemeindepräsident Rolf Herren formuliert. Die lange Verfahrensdauer mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Genehmigungsverfahren ist nicht nur im Kanton Bern ein Problem. Umso wichtiger war das Wohlwollen der Gemeinde für die Initiantinnen, die rasch Gleichgesinnte fanden. Die Änderung der baurechtlichen Vorschriften, die es für die Umnutzung brauchte, hiessen an der Urne 85 Prozent der Stimmberechtigten gut.

Mit der Zeit wuchs das Projekt zu einer Mehrgenerationensiedlung heran, realisiert in mehreren Etappen. Zuerst wurden die Hotelräume soweit instand gestellt, dass sie an saisonale Arbeitskräfte vermietet werden konnten. Bereits für diese Zwi-

«Wer das Feuer hat, soll sich dahinter machen – denn das Interesse ist riesig.»

Beatrice Stoffel
Mitinitiantin

Im umgebauten Hotel (links) wohnen Singles und Paare, im neu erstellten Chalet Familien.



schennutzung war eine kleine Baubewilligung nötig. Dann errichtete man auf einer freien Parzelle neben dem Belmont einen Neubau mit 5 Wohnungen für Familien. Schliesslich entstanden im ehemaligen Hotel 18 verschiedene Wohneinheiten für Singles und Paare. Insgesamt verschlang das Projekt rund 10 Millionen Franken.

3 Millionen hatte allein das dem Abbruch geweihte Hotel samt Umschwung gekostet. Weil Banken für Boden allein kaum Kredite gewähren, trieb die Initiantinnengruppe die erste Million bei Freunden und Verwandten auf. Mit diesem Startkapital gründete sie die Genossenschaft «Lebensraum Belmont» und konnte die erste Anzahlung leisten. Später folgten Darlehen von Privaten und aus dem Fonds de Roulement, Hypotheken von Banken sowie Fördergelder von der Age-Stiftung. Im Sommer 2021 zogen die Ersten ins Haupthaus ein, Ende Jahr war

es voll vermietet. «Die Mietzinse sind mit jenen im Dorf vergleichbar, nur bekommt man bei uns viel mehr fürs Geld», sagen die Initiantinnen. Wobei die meisten Mietenden als Genossenschafter zugleich Miteigentümerinnen sind. 3 der 18 Wohneinheiten werden in einer Experimentierphase flexibel vermietet, zum Beispiel an Globetrotter – «damit wir nicht einrosten», schmunzelt Stoffel.

Rückkehrer, Neuzuzügerinnen und Nachahmer

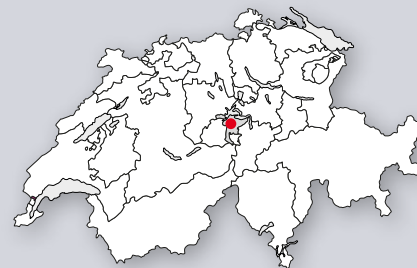
Die Gemeinde freut sich, dass einige Weggezogene wieder zurückgekehrt und neue Einwohner zugezogen sind. Die Genossenschafterinnen stellen möglichen Nachahmern ihr Know-How zur Verfügung, wie ein Hotel zu Wohnraum umgenutzt werden kann. Inzwischen koordiniert eine «Willkommensgruppe» die zahlreichen Anfragen. Der wichtigste Tipp an Nachahmerinnen lautet: «Wer das Feuer hat, soll sich dahinter machen – denn das Interesse ist riesig.»

Kenndaten «Lebensraum Belmont»

Zielpublikum	Alle, die gemeinschaftlich wohnen möchten
Trägerschaft	Genossenschaft «Lebensraum Belmont» Wilderswil
Baujahr	2016 – 2021
Wohneinheiten	Haupthaus mit 18 Wohnungen für Singles und Paare, Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen
Mietzins	Ehemaliges Hotel Fr. 850 bis 1500 (inkl. Fr. 280 für Gemeinschaftsräume) plus Nebenkosten, Familienhaus Fr. 1350 bis 1950 plus Nebenkosten
Kosten	Rund 9,5 Millionen Franken
Finanzierung	Darlehen von Privatpersonen (mehrheitlich zinslos), Age-Stiftung, Fonds de Roulement, Freie Gemeinschaftsbank Basel, Raiffeisenbank Jungfrau

Bevölkerung Wilderswil = 2799 Personen im Jahr 2021

www.lebensraumbelmont.ch



Ein grosszügiges Geschenk an eine Stiftung nützt Alt und Jung

Um der Abwanderung Einhalt zu gebieten, gründete die Gemeinde eine Stiftung, die ein Haus für ältere Menschen baute. Diese können jetzt zentral wohnen und machen Wohnraum frei für Familien.



Im Gemeinschaftsraum trifft man sich zu Kaffee und Gipfeli.



Die Bewohnerinnen besuchen sich gegenseitig.

Die Jungen möchten eigentlich im Dorf bleiben. Doch Bauland ist zu teuer, um sich ein Haus bauen zu können – also gehen sie: Dieses Problem kennen viele Berggemeinden. Wolfenschiessen hielt schon früh dagegen. 1990 gründete die Nidwaldner Gemeinde die Stiftung «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen». Ihr Zweck: preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum bereitzustellen.

Die Stiftung bekam von einem Grundeigentümer Land geschenkt, das sie an Einheimische verkaufte, die bauen wollten. Den Erlös wollte sie in den Bau altersgerechter Wohnungen im Zentrum investieren. Denn die älteren Bürgerinnen und Bürger wohnten vielfach ausserhalb, in Häusern, die ihnen zu gross geworden waren. Weil es aber im Ort weder Altersheimplätze noch barrierefreie kleinere Wohnungen gab, blieben sie, obwohl sie zu vereinsamen drohten.

Millionengeschenk eines spendablen Bürgers

Da kam ein Glücksfall in der Person eines Wolfenschiesser Bürgers, welcher der Stiftung mitten im Dorf Land zum äusserst günstigen Preis von 200 Franken pro Quadratmeter verkaufte. Zusätzlich spendete

er eine Million Franken an den Bau eines vierstöckigen Gebäudes, mit zehn Mietwohnungen zwischen 2½ und 3½ Zimmern.

Das Millionengeschenk war der Grundstock für das 4,6-Millionen Projekt «Wohnen im Alter». Weitere 80 000 Franken stellte eine Stiftung zur Verfügung, 10 000 Franken spendete eine Wolfenschiesser Familie. Die Frauengemeinschaft Wolfenschiessen beteiligte sich mit 6000 Franken an der Einrichtung des Gemeinschaftsraumes. Die Gemeinde steuerte ein Darlehen von einer halben Million Franken bei, das in den ersten fünf Jahren nicht verzinst werden musste. Für den Rest gewährte die Nidwaldner Kantonalbank eine Hypothek.

Drei Jahre, nachdem die Gemeindeversammlung die Hilfe beschlossen hatte, zogen 2016 die Mieterinnen und Mieter ein. Von allem Anfang an war das Interesse gross und sämtliche Wohnungen vermietet.

Stiftungsratspräsidentin Ruth Krummenacher kann heute von glücklichen Bewohnerinnen und Bewohnern berichten, die sich über das Wohnen an zent-

«Ein bewilligtes Projekt ist das A und O.»

Ruth Krummenacher
Stiftungsratspräsidentin



Sämtliche Wohnungen waren von Anfang an vermietet.

Kenndaten «Wohnen im Alter»

Zielpublikum	Menschen über 60 oder mit Behinderungen
Trägerschaft	Stiftung «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen»
Baujahr	2015 – 2016
Wohneinheiten	10 Mietwohnungen (2½ und 3½ Zimmer) an zentraler Lage
Mietzins	Fr. 1100 bis 1600 inkl. Nebenkosten
Kosten	4,6 Millionen Franken
Finanzierung durch	Stiftungskapital, Schenkung, Spenden, Darlehen von Gemeinde (Fr. 500 000, zinslos während 5 Jahren), Nidwaldner Kantonalbank

Einwohnerzahl Wolfenschiessen = 2099 Personen im Jahr 2021

www.wolfenschiessen.ch

raler Lage ebenso freuen wie über die Möglichkeit, Gleichaltrige in der Nähe zu haben und regelmässig etwas mit ihnen unternehmen zu können. Im Gemeinschaftsraum trifft man sich monatlich zum Grillieren, Jassen oder zu Kaffee und Kuchen. Die Wolfenschiesser Bevölkerung schätzt sehr, dass sie den Raum gegen einen kleinen Unkostenbeitrag benützen kann. Gleichzeitig haben mehrere junge Familien dank dem Umzug der Älteren endlich ihr gewünschtes Haus gefunden.

«Geniale Lösung für die Gemeinde»

Von einer «genialen Lösung für die Gemeinde» spricht Gemeindepräsident Wendelin Odermatt, selber Mitglied des Stiftungsrats: «Auf diese Weise können wir den älteren Mitbürgern eine Wohngelegenheit zu bezahlbaren Preisen bieten, damit sie bei uns bleiben und nicht in ein Altersheim wegziehen müssen.»

Das Nachfolgeprojekt ist bereits aufgegleist. Die Stiftung möchte ein zweites Wohngebäude für ältere Einheimische gleich neben dem ersten erstellen. Die Finanzierung des Baulandes ist trotz steigender Preise gesichert, jene des Baus noch nicht. Eine zusätzliche Hürde ist das höhere Eigenkapital, welches die Banken wegen der inzwischen verschärften Vorschriften der Finanzmarktaufsicht verlangen. Deshalb bemüht sich die Stiftung diesmal um ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement, um Unterstützung des Kantons und wieder der Gemeinde Wolfenschiessen.

Dabei kommt ihr eine Lehre aus dem ersten Projekt zugute: «Ein bewilligtes Projekt ist das A und O», so Ruth Krummenacher. Erst wenn es stehe und die Baubewilligung erteilt sei, mache es Sinn, die Finanzierung als grösstes Problem anzupacken. Sonst drehe man sich im Kreis.



Im vierten Anlauf klappt es mit dem preisgünstigen Wohnraum

Das Projekt war perfekt aufgegleist, die Gemeinde tat, was sie konnte. Dennoch brauchte es viel Vertrauen, Geduld und Beharrlichkeit, bis das Mehrfamilienhaus im Ortskern stand.



Genossenschaftspräsidentin Yvonne Wespi (links) wohnt unter dem Dach.



Einen Stock tiefer: Bewohnerin Jeanine Rosat im Wohnzimmer.

Das Ziel war schon lange klar: Château-d'Oex wollte preisgünstigen Wohnraum schaffen, um die Einwohnerinnen und Einwohner in der Waadtländer Berggemeinde zu halten. Doch drei private Projekte scheiterten an der Finanzierung. Ein SP-Postulat erteilte der Gemeinde den politischen Auftrag, sich dahinter zu machen. Das Gemeindeparlament schritt zur Tat: Es bildete eine Kommission, die sich bis ins letzte Detail instruieren liess, wie eine Wohnbaugenossenschaft funktioniert. 2014 gründeten 7 Personen die «Coopérative d'habitation Nouveau Comté». Dieser gab die Gemeinde Land im Zentrum im Baurecht ab.

Der Vorteil einer Genossenschaft als Trägerschaft sei, dass sie beim Bau eines Mehrfamilienhauses flexibler sei, erklärt Eric Fatio, der den Gemeinderat (Exekutive) in der Coopérative vertritt. Man hätte auch eine bestehende Genossenschaft aus Lausanne beauftragen können. Doch die Gemeinde wollte sichergehen, dass genau das Wohnangebot entsteht, das in Château-d'Oex fehlt. Und sie wollte das lokale Gewerbe berücksichtigen.

Das 4,9-Millionen-Projekt eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen stand mehrfach auf der Kippe. Die grösste Herausforderung war die Finanzierung.

Die Gemeinde kaufte für gut 10 000 Franken Anteile an der Genossenschaft, örtliche Gewerbetreibende ebenso, doch die total 80 000 Franken Eigenkapital reichten bei weitem nicht aus. «Die Banken wollten Garantien von einer Million, die wir nicht leisten konnten. Wir haben öfters daran gedacht, aufzugeben», erinnert sich Fatio.

Beinahe wäre es an wenigen Tausend Franken gescheitert

Einmal fehlte die im Verhältnis zu den Gesamtkosten lächerliche Summe von 7000 Franken, um einen Kredit zu erhalten. Das schossen dann Private ein. Bis sich schliesslich die Alternative Bank Schweiz als erste bereit erklärte, das Risiko zu tragen. Danach hat sich alles ergeben. Der Architekt leistete Vorarbeiten, ohne eine Rechnung zu schicken. «Er war eine Zeitlang unsere Bank», schmunzelt Genossenschaftspräsidentin Yvonne Wespi.

Eine weitere Hürde waren die strengen Bauvorschriften in der Region. Das Miethaus im Chaletstil war zwar ans Dorfbild angepasst, dennoch führten Einsprachen der Nachbarn zu Verzögerungen. ARMOUP, der Dachverband der Westschweizer Wohnbaugenossenschaften, leistete moralische

«Man muss daran glauben!»

Yvonne Wespi
Genossenschaftspräsidentin

Unterstützung, wenn die Lage aussichtslos erschien. Im Nachhinein habe sie begriffen, so Yvonne Wespi, dass es sehr viel Beharrlichkeit, gegenseitiges Vertrauen und Goodwill brauche: «Man muss daran glauben!»

Der Durchhaltewillen und das (durchs Band ehrenamtliche) Engagement wurden belohnt: Anfang 2020 war Baubeginn, Ende August 2021 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Interessierte zu finden, war kein Problem. 10 der 12 Wohnungen waren reserviert, bevor das Gebäude im Minergie-P-Standard stand.

Für Pensionierte statt für Familien

Ursprünglich hatte die Genossenschaft erschwingliche Wohnungen für Familien erstellen wollen. Noch

bevor die Pläne fertig waren, stellte sich aber heraus, dass das Interesse bei Pensionierten grösser war: Sie konnten die in Château-d'Oex verbreitete Hanglage nicht mehr bewältigen. Also wurden im Nouveau Comté mehr kleinere Wohnungen gebaut. Ältere Menschen zogen dorthin und verkauften ihre Häuser an Familien, denen das abschüssige Gelände nichts ausmacht.

Die Gemeinde kam zu modernen Zivilschutzunterkünften, welche die Genossenschaft auf ihren Wunsch im Untergeschoss errichtete. Vor allem aber konnte sie ihr Wohnungsnot-Problem zumindest teilweise lösen, wie Gemeinderat Eric Fatio sagt: «Dank der Genossenschaft als Partnerin wurde das Ziel weitgehend erreicht.»



Das Projekt stand mehrfach auf der Kippe – doch am Ende wurde das Engagement belohnt.

Kenndaten «Nouveau Comté»

Zielpublikum	Einheimische
Trägerschaft	Wohnbaugenossenschaft «Nouveau Comté» Château-d'Oex
Baujahr	2020–2021
Wohneinheiten	12 Mietwohnungen (2½ bis 4½ Zimmer) an zentraler Lage
Mietzins	Fr. 1100 bis 2000 inkl. Nebenkosten
Kosten	4,9 Millionen Franken
Finanzierung durch	Privatpersonen und Gemeinde, Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds, Stiftung Solinvest, Alternative Bank Schweiz

Einwohnerzahl Château-d'Oex = 3487 Personen im Jahr 2020

www.chnc.ch

Eine Zweitwohnungsgemeinde hält Einheimische mit aktiver Bodenpolitik

In unmittelbarer Nähe zur Lenzerheide ist bezahlbarer Wohnraum rar. Die Gemeinde griff zur Selbsthilfe und gab Land im Baurecht an eine Genossenschaft ab. Den ersten 8 Wohnungen sollen 20 weitere folgen.



Der Neubau im Zentrum von Lantsch/Lenz fügt sich gut ins Ortsbild ein.

«Die Nachfrage ist enorm.»

Donat Simeon
Genossenschaftspräsident

Siedlungsdruck, hohe Liegenschaftspreise und wenig Wohnraum für Einheimische: Diesen Herausforderungen einer Tourismusgemeinde begegnet Lenz, wie die rätoromanische Gemeinde Lantsch auf Deutsch heisst, mit einer aktiven Bodenpolitik. So gab sie Einheimischen Land ab unter der Bedingung, dass sie 25 Jahre lang in ihrem darauf erstellten Haus wohnen bleiben. Und als fünf initiative Bürgerinnen und Bürger 2010 eine Wohnbaugenossenschaft (WBG) gründeten, stand ihnen die Gemeinde mit Rat und Tat bei.

Dass sie eine Parzelle im Baurecht für wenig Zins bekam, war der WBG viel wert, wie ihr Präsident Donat Simeon sagt. Sie musste kein Land erwerben und brauchte weniger Startkapital. Die Finanzierung erwies sich dennoch als Herausforderung. Zwar erhielt die WBG 240 000 Franken aus dem Fonds de Roulement. Dennoch brauchte es einige Geduld, bis alles beisammen war.

Gemeinde erliess die Anschlussgebühren

Die Gemeinde erliess der Genossenschaft die Anschlussgebühren von 165 000 Franken, indem sie in dieser Höhe Anteilsscheine kaufte. Weitere Anteilsscheine gingen an lokale Unternehmen sowie später an die Mieterinnen und Mieter, die pro Wohnung mindestens einen Anteil à 500 Franken sowie je nach Wohnungsgrösse weitere Anteile erwerben müssen.

Gestützt auf eine Vorprüfung war die Bündner Kantonalbank bereit, die Baukredite zu vergeben. Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) gewährte ebenfalls eine langfristige Finanzierung von 1,2 Millionen Franken zu vorteilhaften Konditionen. Die Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz schliesslich zeichnete Anteilsscheine, um die Zeit zu überbrücken, bis die Mietenden ihren Anteil brachten.



Das Projekt «Sudem Vischnanca» dem von den Geldgebern vorgegebenen Kostenrahmen anzupassen, war die zweite Herausforderung. Dazu musste es abgespeckt werden, was laut Simeon ohne grosse Komforteinbusse gelungen ist. Im April 2015 fuhren die Bagger auf, ein Jahr später zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in die acht Wohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern ein. Bei den grösseren Wohnungen wurden Familien bevorzugt. Von Anfang an waren die Wohnungen permanent besetzt.

«Die Nachfrage ist enorm», sagt Simeon. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative seien die Preise für Wohneigentum stark gestiegen. Bestehende Wohnungen würden zu Zweitwohnungen umfunktioniert, die Einheimischen hätten keine Chance.

Mietzins konnte reduziert werden

Umso erfreuter war die WBG, als sie nach dem ersten Betriebsjahr merkte, dass sie sehr vorsichtig budgetiert hatte und den Mietzins um 4 Prozent reduzieren konnte. Für die Gemeinde ging die Rechnung ebenfalls auf: «Die WBG hilft uns, den Mangel an Wohnungen für Einheimische zu entschärfen», freut sich Gemeindepräsident Simon Willi.

Aufgrund der guten Erfahrungen hat die Gemeinde der Genossenschaft zwei weitere Parzellen im Baurecht abgetreten. 20 weitere Wohnungen für ca. 12 Millionen Franken sollen darauf entstehen. Diesmal ist die Gemeinde auch bereit, sich stärker finanziell zu beteiligen. Das erste Mal war die Bevölkerung noch skeptisch, inzwischen ist der Rückhalt gross.

Das ist wichtig, denn die neuen Wohnungen werden teurer als die alten: Weil die Baukosten um 30 Prozent gestiegen sind, hat die WBG die Zielmiete erhöhen müssen. Die grössten Wohnungen werden zwar 250 Franken mehr kosten – aber immer noch deutlich weniger als andere, vergleichbare Wohnungen auf dem Markt.



Genossenschaftspräsident Donat Simeon (links) im Gespräch mit Bewohnerin Elisabeth Simonet.



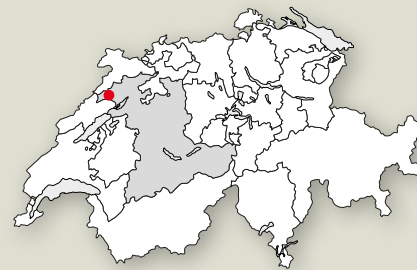
Im Erdgeschoss können Familien die Terrasse nutzen.

Kenndaten «Sudem Vischnanca»

Zielpublikum	Einheimische
Trägerschaft	Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz
Baujahr	2015–2016
Wohneinheiten	8 Mietwohnungen (2½–4½ Zimmer), weitere 20 geplant
Mietzins	Fr. 950 bis 1600 plus Nebenkosten
Kosten	3,4 Millionen Franken
Finanzierung durch	Fonds de Roulement, Gemeinde, lokale Unternehmen und Mieter, Bündner Kantonalbank, EGW, Stiftung Solinvest

Einwohnerzahl Lantsch/Lenz = 548 Personen im Jahr 2021

www.lantsch-lenz.ch



Ein altes Haus für alte Menschen wird auf Vordermann gebracht

Die Renovation des Gebäudes für Ältere und Behinderte war ein Kraftakt. Das Resultat freut die Stiftung ebenso wie die Gemeinde, die neues Land für ein neues Projekt im Baurecht zur Verfügung stellen will.



Die Sanierung erfolgte über Jahre in zwei Etappen.



Das Gebäude erstrahlt in neuem Glanz.

«Man muss kämpfen.»

Joelle Häller
Stiftungsratspräsidentin

Kurz vor Ende ihrer Blütezeit gründete die Uhrmacherstadt Saint-Imier im Berner Jura 1967 die Stiftung «Fondation Plein Soleil», um älteren Menschen aus dem Ort einen Platz an der Sonne bieten zu können. Der Stiftungszweck sieht die Schaffung modernen Wohnraums zu einem günstigen Mietzins für über 60jährige und IV-Rentenbezüger vor. 210 000 Franken schoss die Gemeinde damals in die Stiftung ein und übergab ihr ein Grundstück zum symbolischen Preis von einem Franken, um darauf ein sechsstöckiges Wohnhaus mit 24 Wohnungen zu errichten.

Doch dann kam die Uhrmacherkrise, und die Zeiten wurden härter. Von «modern» konnte ein halbes Jahrhundert später keine Rede mehr sein; das Gebäude musste von Grund auf erneuert werden.

Für die Sanierung fehlten lange die Mittel

Um die dazu nötigen Mittel aufzutreiben, brauchte Stiftungsratspräsidentin Joelle Häller einen langen

Atem. Denn die Gemeinde wollte sich nicht mehr finanziell engagieren. Der Stiftungsrat bestand zwar noch aus vier Mitgliedern des Stadtparlaments und einem Mitglied der Stadtregierung. Doch die «Fondation Plein Soleil» musste sich mit einem Beitrag von 5000 Franken pro Jahr für Reparaturen begnügen.

Um das Haus von oben bis unten zu sanieren, reichte das nicht. Jahrelang wurden Studien erstellt, überarbeitet, verworfen, neu erstellt, bis das Projekt vorlag: Nicht nur sollten die bestehenden Wohnungen auf den neusten Stand gebracht und mit neuen Küchen und barrierefreien Duschen versehen werden. Auch Eingriffe ins Gebäude waren nötig – von einer Asbestsanierung über eine Isolierung bis zum Bau von Gemeinschaftsräumen und einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Bis die dazu nötigen 3,4 Millionen Franken aufgetrieben waren, dauerte es Jahre. Die Finanzierung



Stiftungsratspräsidentin Joelle Häller (links) besucht «Plein-Soleil»-Bewohnerin Elisabeth Bangarter.

Kenndaten «Plein Soleil»

Zielpublikum	Menschen über 60 und IV-Bezüger
Trägerschaft	Stiftung «Fondation Plein Soleil» Saint-Imier
Sanierungsjahr	2018/19 (Baujahr 1968)
Wohneinheiten	24 Mietwohnungen (1 ½ – 4 ½ Zimmer)
Mietzins	Fr. 1000 bis 1600 inkl. Nebenkosten
Kosten Sanierung	3,4 Millionen Franken
Finanzierung durch	Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds, Berner Kantonalbank

Einwohnerzahl Saint-Imier = 5133 Personen im Jahr 2021

www.saint-imier.ch

ermöglicht hat ein Darlehen von 720 000 Franken zu vorteilhaften Konditionen aus dem Fonds de Roulement sowie ein weiteres von der Stiftung Solidaritätsfonds. Für den Rest gewährte die Berner Kantonalbank eine Hypothek.

Die Sanierung dauerte anderthalb Jahre bis Sommer 2019 und erfolgte in zwei Etappen, so dass eine Hälfte des Gebäudes stets bewohnt bleiben konnte. Kaum war fertig umgebaut, waren alle Wohnungen vermietet – zu Mietzinsen zwischen rund 1000 und 1600 Franken einschliesslich Nebenkosten.

«Il faut se battre» (Man muss kämpfen), sagt Joelle Häller. Sie habe das jahrelang getan. Der Kampf hat sich gelohnt: Die Stiftung zahlt die Darlehen nach und nach zurück, schreibt schwarze Zahlen und konnte sogar einen Erneuerungsfonds anlegen. Beflügelt durch ihren Erfolg, wälzt sie bereits das nächste Projekt: Gleich neben dem bestehenden «Plein Soleil» soll ein weiteres Gebäude mit 15

Wohnungen entstehen. Der Stiftungsrat rechnet mit Baukosten von rund 4 Millionen Franken.

Damit die Ausnützungsziffer eingehalten werden kann, braucht es allerdings mehr Land. Über dieses verfügt die Gemeinde, und sie will es zu günstigen Konditionen im Baurecht zur Verfügung stellen. Das Projekt sei solide aufgegleist, sagt Gemeindepräsident Denis Gerber. Die Gemeinde sei interessiert daran, dass es realisiert werde: «Uns ist wichtig, Menschen, die Probleme haben, aber noch nicht in ein Heim möchten, diese Möglichkeit bieten zu können.»

Zuvor muss sich die Gemeinde allerdings aus dem Stiftungsrat zurückziehen, weil die bernische Stiftungsaufsicht die Entflechtung von Stiftung und deren Mitbegründerin verlangt. Sobald dies geschehen ist, kann die Gemeinde das Land abgeben und die Baubewilligung erteilt werden. Und die Suche nach den Geldgebern kann wieder losgehen.



In Kleinstschritten zu einer altersgerechteren Wohnumgebung

Einfache, aber sorgfältig ausgewählte Massnahmen wie Handläufe an öffentlichen Treppen, Bänke oder Treffpunkte verbessern die Qualität der Umgebung und damit die Qualität des Wohnens: Diesem Credo folgte die Gemeinde Castel San Pietro im Muggiotal.



Was als Architekturprojekt begann, setzte in Monte ungeahnte Kräfte frei.

Alte Menschen möchten möglichst lange in der angestammten Umgebung bleiben, die aber nicht altersgerecht gestaltet ist: Dieses Problem hatte auch Castel San Pietro im Muggiotal. Die Gemeinde wandte sich an Dieter Schürch, dessen «Laboratorio di Ingegneria dello Sviluppo» im Rahmen eines ethnographischen Forschungsprojekts einen partizipativen Ansatz für Minderheiten im weitesten Sinn entwickelt hat: Zuerst die Leute fragen, was sie benötigen, und danach entsprechende Lösungen entwickeln. «Wenn man gefragt wird, was man braucht, wird man auf einmal sehr aktiv», sagt Schürch. So wurden auf der Grundlage langer Gespräche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnumgebung von alten Menschen erarbeitet.

Die Massnahmen, die im Dorf Monte auf Gemeindegebiet von Castel San Pietro ergriffen werden, rei-

chen von der Umwandlung des Dorfladens zur Pflege der Sozialkontakte bis hin zu architektonischen Anpassungen. Diese sind meist einfach. So werden zum Beispiel Alltagswege und Treppen auf ihre Seniorenfreundlichkeit überprüft und durch Bänke oder Handläufe ergänzt.

«Es ist die Summe von ganz kleinen Massnahmen, die nicht unbedingt viel kosten, aber eine grosse praktische und symbolische Bedeutung haben für die Menschen, die dort wohnen und die etwas aufzeigen, was auch der Bevölkerung in den Städten fehlt», so Schürch. Die Qualität des Wohnens hänge mit der Qualität der Umgebung zusammen: «Ältere wohnen gerne dort, wo man die Umgebung pflegt.»

Man solle sich nicht nur damit beschäftigen, ob die Wohnung gut ausgebaut ist, ob der Kleinladen über-



Die Architektenduo Rina Rolli und Tiziano Schürch vor einem Brunnen, der umgebaut und belebt wird.

lebt. Sondern auch Bänke aufstellen, auf die man sich setzen, wo man sich treffen, wo man beobachten kann. Ein Ziel sei, die lokale Identität zu stärken und den Austausch zwischen den Generationen zu fördern, sagt Rina Rolli vom Architekturbüro Studio-SER, das von der Gemeinde mit der Umsetzung beauftragt worden ist.

Für das Projekt entscheidend sind «Tutor di comunità» – geschulte Freiwillige, die mit den Betagten in Kontakt traten, um ein neues Nachbarschaftskonzept zu entwickeln. Für die Pflege der Sozialkontakte wurde das noch existierende Lebensmittelgeschäft in ein multifunktionales Zentrum umgewandelt: als Treffpunkt, als Erste-Hilfe-Gesundheitszentrum und als Laden.

«Wenn man gefragt wird, was man braucht, wird man auf einmal sehr aktiv.»

Dieter Schürch
Entwicklungslabor LISS

Gemeinde profitiert von positivem Kreislauf

Für die Gemeinde besonders wichtig sei der positive Kreislauf, den die Summe der Kleinmassnahmen in Gang gesetzt habe, sagt die zuständige Gemeinderätin (Exekutive) Marika Codoni. Was als Architekturprojekt begann, habe Diskussionen ausgelöst und ungeahnte Kräfte freigesetzt: «Dank dem haben wir zum Beispiel wieder einen Kindergarten und haben mit Pro Juventute einen partizipativen Prozess entwickelt, bei dem Kinder und Ältere gemeinsam entscheiden, wie sie den Aussenraum gestalten wollen: als Kombination von Kinderspielplatz und Gartensitzplatz.»

Das Projekt wurde von der Stiftung Generationplus ausgezeichnet. Der Bund fördert es als Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung. Inzwischen hat es Nachahmerinnen gefunden: Die Gemeinde Breggia passt es für ihr Dorf Morbio Superiore an, der Kanton Uri hat ebenfalls Interesse signalisiert.

Von der kostenlosen Immobilienplattform bis zum kontrollierten Immobilienverkauf

Grosse kommunale Bauprojekte sind im Kanton Tessin rar, im Kleinen läuft Einiges. Die Gemeinde Faido etwa betreibt eine Internetplattform für die Vermietung und den Verkauf von Immobilien. Wohnungssuchende können sie nutzen. Zweitwohnungsbesitzer sollen damit motiviert werden, kalte in warme Betten umzuwandeln. Die Plattform «Albo immobiliare» wird kostenlos angeboten, vorerst nur für den Erstwohnsitz. Gemäss Gemeindepräsident Corrado Nastasi sind die Erfahrungen gut. Der Aufwand für die Gemeinde sei gering. Diese überlege deshalb, ob sie den Dienst weiter ausbauen und auch Zweitwohnungs-suchenden zugänglich machen soll.

Cevio setzt derzeit auf kontrollierten Landverkauf. Die Gemeinde erwarb vor Jahrzehnten Land, um es im Baurecht abzugeben, damit Junge bleiben und Familien zuziehen. Lang fand sich kein Investor. 2020 übergab die Gemeinde den Auftrag einer Immobilienagentur. Diese hat inzwischen einen Investor gefunden, der die gesamte Parzelle kaufen möchte und ein Projekt nach den Vorstellungen der Gemeinde entwickelt hat.

Er ist auch bereit, das Projekt mit Investitionskosten von 7 bis 8 Millionen Franken gemäss den Bedingungen der Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung zu realisieren. Geplant sind 7 Einfamilienhäuser und ein Gebäude mit Wohnungen, die an Familien verkauft werden sollen. Bürgermeisterin Moira Medici hofft, dass es mit dem Bau der Familienwohnungen endlich klappt.

Tipps und Tricks für einen attraktiven Wohnstandort

Aus den Fallbeispielen lassen sich folgende Hinweise für eine erfolgreiche kommunale Wohnraumpolitik in Berggebieten ableiten:

- Eine Situationsanalyse des bestehenden Wohnraums erstellen und gestützt darauf eine Vision der Gemeinde als Wohnstandort erarbeiten, samt einer klaren Strategie, wie diese erreicht werden kann.
- Die Bedürfnisse der Bevölkerung von Anfang an abholen und diese stetig über alle Schritte informieren. Partizipative Prozesse mit sämtlichen Beteiligten erhöhen die Passgenauigkeit und die Akzeptanz eines Vorhabens.
- Die Zielgruppe festlegen, deren Bedürfnisse im Vorfeld abklären und anschliessend bestmöglich erfüllen.
- Über die Gemeindegrenzen hinausblicken: Erfolgreiche Projekte in anderen Gemeinden können als Inspiration dienen. Die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und/oder dem Kanton verspricht oft gute Resultate.
- Bestehende Gebäude nutzen und Umnutzungen im Blick behalten, um das Dorfbild aufzuwerten und gleichzeitig zu bewahren.
- Nutzungsmöglichkeiten über das reine Wohnen hinaus in die Überlegungen einbeziehen und so entstehende Synergien nutzen.
- Die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft oder (sofern die Mittel vorhanden sind) Stiftung prüfen.
- Die Finanzierung frühzeitig bedenken und von bestehenden Unterstützungsangeboten von Bund und Kanton Gebrauch machen.
- Fachleute für Finanzen und Immobilien beiziehen und geeignete Partner suchen: Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften, Kirchgemeinden, lokale Unternehmen etc.
- Unabhängig von den aktuellen Bedürfnissen eine aktive Bodenpolitik betreiben, um im Bedürfnisfall bereit zu sein.
- Dranbleiben, hartnäckig bleiben und sich durch Rückschläge nicht beirren lassen.